

土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨

景霞

新疆伊犁哈萨克自治州霍城县自然资源局规划科 新疆 霍城 835200

摘要：现如今，我国的经济在快速发展，社会在不断进步，城市化发展水平越来越快，关于我国在城乡土地规划方面的政策也已经得到了实践，城乡规划和土地规划已经成为我国经济建设中十分重要的一部分，这两项规划之间存在着密不可分的联系。因此文章主要对这两者之间的关系进行研究，从而获得一些宝贵的解决方法，以期帮助我国城市化建设更进一步地发展。

关键词：城乡规划；土地规划；关系微探；改善措施

引言

城乡规划与土地管理的是我国进行城市化建设和改良中不可忽视的两项重要工作，随着城市化进程的不断加速，为了尽量降低城乡二元制的发展形势，做好城乡中的建设和提升工作，促进二者的统筹规划是当前进行经济发展和社会建设的重要环节。城乡规划在本质意义上是将城市和乡村，二者的发展协调统一的问题进行具有全局性，综合性的考虑，进而有效地缩小城乡之间的差距，促进城乡的稳健发展，形成良好的发展格局和发展趋势。做好有效的城乡规划统建工作，进一步促进城乡二者的协调发展，满足城市居民和乡村居民生活质量和生活条件的提升。与此同时，在城乡规划建设中不能忽视土地规划与管理的工作，应当采取切实有效的方式，保证土地规划管理与城乡规划之间实现双赢发展。

1 概述

1.1 土地规划管理的作用分析

1) 确保土地得到充分利用通过在经济和空间结构内整合国有土地，合理利用土地，可以合理改善产业和区域的平衡，实现经济、土地、人的共同发展。土地规划管理不仅保证了基本农田的使用，而且创造了良好的社会发展环境，逐步成为一种生态的、可持续的、合理的土地利用模式。2) 推动土地规划管理制度的完善和创新土地规划反映效果的时间较长，受到自然环境、人口、投资等多种因素的影响，地区之间、规划之间、政策之间存在显著差异。在土地规划管理过程中，要不断总结实践经验，指导今后应用的进一步细化，提出更加创新的土地规划方案。

1.2 土地规划管理的意义

土地规划管理的实施，能够促进土地利用率的提升。以区域空间结构和经济结构为依据，实现对土地资源的高效化利用，能够增强土地与经济、人的协同发展，增强地区与产业均衡性，实现对社会发展环境的逐步优化。土地资源具有不可再生的特点，由于我国的人口较多，因此人均占有量较少，在土地用途管制方面，土地规划管理相关条例能够起到关键作用，实现对土地资源功能的有效划分，缓解经济发展、生态保护与耕地保护之间的矛盾。

2 简述城乡规划实施和土地规划管理的关系

首先，拓展、增强城乡规划实施和土地规划管理之间的联系，为了更好的开展城乡规划工作，应逐渐完善土地管理和规划工作。对于城乡建设工作而言，需要充分重视二者之间的协调，保障整体工作效果和质量。在进行土地资源规划过程中确保科学性，有利于更好的开展城乡规划工作，工作人员需要充分意识到城乡规划实施和土地规划管理存在的联系，有效提升整体工作效率。在进行农村以及城市建设过程中，工作人员应有效控制工作过程中可能出现的相关影响因素，合理开展城乡建设工作。在实施城乡规划时，应构建完善的工作计划，确保工作计划具备合理性以及科学性，严格根据计划方案开展工作项目。其次，加强土地规划管理工作，有利于推动城乡规划实施的有序发展。在进行土地管理和规划工作时，应充分保障土地规划效率以及质量。在进行用地规划建设过程中，合理采用增减挂钩工作措施，科学调整城乡结构，能够更好的促进农村和城市的经济稳定发展。实施增减挂钩模式，科学开展城乡规划指导工作，严格遵循国家制定的相关原则，创新传统分散农村居民结构，实施集中模式，可以有效提高农村使用土地效率，并有利于

促进城市化进程的快速发展。然而，在进行设计操作过程中，由于受到市场的相关因素影响，在进行城市建设时，可能存在着农村征地情况，在开展工作时需要加强监督管理工作力度，应确保在进行工作时处于合法范围，工作人员应通过城乡规划工作，可以科学应用挂钩工作模式，更具科学性的使用土地资源。

3 土地规划管理与城乡规划之间的矛盾

随着我国社会经济不断发展，人们生活质量不断提高，使城镇建设资源更加紧张。当建设用地无法满足人们的生活需求时，就要征用农用地，不符合我国保护农用地的原则。如果没有处理好土地规划管理与城乡规划二者之间的矛盾，就会制约我国全面建成小康社会的步伐。我国经济发展速度较快，人口不断向城市转移，很多农村土地逐渐被闲置，需要通过土地规划管理工作，科学地利用闲置土地。我国土地资源比较紧张，土地价格不断上涨，一些开发单位不断提高土地价格，制约了实际生产工作。利用城乡规划可以全面发展城乡经济，但由于各种因素的影响，加大了土地规划与城乡规划之间的矛盾，在城乡规划过程中，存在不合理规划土地的情况。我国城镇化进程不断加快，建设用地面积大大增加，直接影响了农业用地的数量和质量。一些城乡规划工作忽视了耕地保护原则，没有合理控制建设用地和农业用地，随意扩张建设用地。在土地规划过程中难免会涉及到土地赔偿问题，征用土地后需要落实安置工作，但一些人随意降低农用地的价格，不符合市场价格，无法保障农民的利益，加大了后期土地利用的难度，阻碍了城乡规划建设的发展。土地规划管理与城乡规划的工作内容具有一定的差异性，归属不同的部门，这也突出了日常工作的差异性，无法统一规划工作的意见。实施土地规划管理，可以科学利用土地资源，充分发挥土地的价值。城乡规划主要是规划城市未来发展。土地规划与城乡规划二者不仅具有密切的联系，还具有鲜明的矛盾。

4 加强土地规划管理促进城乡规划实施的策略

4.1 把土地管理作为核心内容促进城乡规划合理发展

在土地规划管理工作中，增减挂钩政策是重要的途径，其可以在很大程度上调整城乡结构，进而有效提升城乡的经济水平。如果增减挂钩政策进行贯彻落实，可以有效提升农村的土地使用效率，有效转变农村村民的居住类型，从分散转变成成为集中，进而有效提升城乡布局的合理性和有序性，使城乡之间的距离得到缩短。但是，在对增减挂钩政策进行实施时，容易和一些农民利益产生冲突，想要有效解决这一问题，可以对土地规划管理相关政策进行推行，对增减挂钩政策的作用进行规范，促使土地使用更加合理、城乡规划更加合理。每个地区的实际情况存在一定的差异，因此需要结合实际情况，进行适当的产业发展定位和土地用途定位，进而使农民的利益可以在最大程度上得到保护，不对耕地进行破坏，使农村劳动力可以科学有序地转移到城市，进而有效促进城乡规划的规划实施。

4.2 城乡建设用地与新建建设用地规划有效结合

土地规划通常有两种模式。一个是旧城市的转变，另一个是新领域的扩张。开发区是通过在城市和农村地区扩大计划来实现的。土地资源相对不足的大城市，需要有效协调新城市的扩张和旧城市的改造，充分把握当地城乡的发展，将建新地块用量控制在规范范围内，综合分析土地利用规划和经济结构，建设用地布局调整工作实施规划方案也应区分土地的类型和发展的重点方向，通过建新地

块的集中布局,减少农用地的占用,提高土地资源利用的效率。

4.3 保证土地规划的分配指标和城乡规划的科学性

在开展城乡规划工作的过程中,土地规划的严谨性正在受到削弱,由于受到许多方面的限制,土地规划和城乡规划工作开展过程中所出现的问题也越来越明显。在土地规划和城乡规划进行编制的过程中,大多都是由地方政府部门协同展开的,城乡规划在大多数时候是需要依靠地方人民的意愿来开展工作的,而土地规划主要是由上级政府制订相应的战略目标并开展土地分配工作。近些年,通过观察各地区土地规划和城乡规划工作的开展情况可知,中心城市建设所运用的土地与农村城市所运用的土地相比较而言,差距依旧十分明显,这主要与当地经济的发展状况密切相关。因此,国土空间规划在很大程度上平衡了土地规划的指标分配以及城市规划的科学性,保证了后续规划实施的科学性与前瞻性。

4.4 树立现代化土地档案管理理念

其一,农村档案宣传工作的优化创新,能通过综合应用新媒体技术和互联网信息技术,实现对档案管理费用的控制、档案宣传覆盖面的拓展延伸,促进农村档案事业实现长远稳定发展的目标,更好的为土地规划事业的发展服务,使农村档案资源进一步彰显其价值。其二,农村档案管理宣传工作的开展,能增强档案宣传综合效果,进一步提升档案资源的有效利用率,特别是在新媒体技术和互联网技术的支撑下,档案宣传工作能实现与教师和学生群体教研、学习活动的有效互动,突出档案管理工作成效,保障档案管理整体效能的进一步增强。其三,农村组织档案管理工作,能发挥档案资源的优势,实现对档案资源在土地规划领域的高效化利用,不仅能促进我国土地规划的发展,也能对我国档案事业的整体性发展产生积极的影响,具有一定的现实意义。

4.5 有效的土地资源协调管理

随着经济体制的不断发展,规划管理部门必须认真研究适应当前形势的新的规划方法,从而实现土地资源的协调管理。土地管理规划和城乡一体化建设必须积极改善。对于土地资源的合理规划和城乡而言,主要是通过一系列的法律、法规和规章来推行的。而城乡建设,城市和农村建设土地资源的合理利用和规划也是基于此而进行的。所以有必要在实行规划管理时建立一个专门的部门,从而实现充分利用城镇的多样化资源,规划管理主要是对政府等相关部门的各种资源进行合理规划和合理管理,以实现城乡资源的最大化利用,并积极改善城乡居民的生活质量和条件和条件,促进可持续发展。所以说,必须进行有效协调和统一管理,共同促进经济发展。

4.6 利用评价机制

土地规划管理与城乡规划之间具有密切的关系。在城市规划过程中,需要利用多种控制措施,有效结合土地规划管理与城乡规划,实现统一管理,这样可以加强土地规划管理与城乡规划的关系,保障管理和规划工作的水平。工作人员还要不断创新管理方法,保障整体工作质量。当土地已被批准使用后,政府部门可以发挥土地利用评价体系的作用。如果征用人不符合标注,政府有权收回土地,保障土地利用的高效性。以城市实际情况为基础,落实评价方法,突出城市的综合效益,合理征用土地,减少城市发展和土地规划管理之间的矛盾。

4.7 规范土地征用方式

由于我国在土地的开发利用中,大部分土地是征用农民的耕地,因此经常会出现赔偿款与土地本身的价值不符的情况,很容易使农民产生不满的心理,从而导致征用土地的效果不佳,影响土地的开发利用。为保证在征用土地的合理化,首先,要完善对农民的赔偿措施,保证农民的土地被征用以后能够获得合理的赔偿;其次,可根据市场经济的发展合理开发利用土地资源,国家在征收土地之前应该做好农民的思想工作,这样才能保证经济快速发展。

4.8 重视对农村用地的规划与管理

在城乡规划与建设发展中,应当有效的保证农村土地得到合理的规划与使用,通过农村土地使用情况的研究,建立未来一段时间

进行城乡规划与协调发展的有效措施,实现对农村土地布局以及结构有效整合的同时,提升土地的使用效率和经济收益,针对当前农村土地资源现状进行深化的研究,更好的理解与认知土地规划与城镇规划之间的有效性。再进行规划和建设的过程中,应当尊重农民群众的自主意愿加强。土地规划中对农民合法,合理利益的保护,根据相应的计划和规定,有效的整合农村地区的建设和发展问题,有效处理好城乡地区之间的土地规划和使用的关系,进而建立良好的城乡统筹建设。

4.9 土地规划和城乡规划的实施

基于土地管理与促进城市和农村的发展计划主要体现在以下几个方面:第一,增加和减少联动政策的实现,有助于促进农村建设规划的发展。推动部分农村在土地利用过程中严格遵守增减相关政策要求,进而提高土地利用效率,实现土地利用的集中目标,最终逐步规范城乡结构布局。促进城乡管理发展的相关特征体现在政府实施增减政策,避免突出违背农民意愿的问题。政府部门在协调增减政策的过程中,有效地整合土地利用管理要求和条件实现城乡规划,最终有效地协调两者之间的关系和有效保护农村劳动力。从而使得在城乡规划和建设过程中,即满足农民的生活和帮助城乡规划可以顺利实现。

4.10 加快落实多规合一

国土空间规划使得城乡规划和土地规划之间的合理性和规划效率进一步提高,除此之外还应该加强多种规章制度合并政策的实施,如各类专项规划的合并与统一等。这不仅能够使得工作效率得到提高,还能充分实现统筹规划的目标,使城市合理化发展。在完善相应的规章管理制度之后还要保证工作落实到位,使各类资源利用能够合理有效,持续提高我国的城市化建设水平。

结语

综上所述,实施城乡规划以及土地规划管理工作,可以保障土地能够合理应用,有效保护耕地。应全面分析城乡规划和土地规划管理存在的矛盾,并结合社会当前发展实际情况,不断优化管理模式,有利于促进二者协调发展,实际解决土地资源存在的严峻问题。由于土地规划管理印证着城乡规划工作,合理开展土地规划管理工作,可以避免出现土地过度开发和浪费情况,做好协调工作,起到了相辅相成的作用。充分意识到城乡规划实施和土地规划管理工作之间的关系,避免二者之间出现矛盾,科学开发土地资源,充分发挥规划管理作用,有利于推动社会的健康发展。

参考文献

- [1]黄敏.土地规划管理与城乡规划实施的关系应用探讨[J].城市建筑,2016(32):49.
- [2]田学文.城乡规划实施与土地规划管理关系的探讨[J].智能城市,2018,04(03):4-6.
- [3]周子顺.浅析土地规划管理与城乡规划实施的关系[J].低碳世界,2015(15):17-18.
- [4]李斌.土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].文摘版:工程技术,2016(14):1.
- [5]张震.土地规划管理与城乡规划实施的关系初探[J].居舍,2019(33):13-14.
- [6]田誉.浅析城乡规划与土地规划管理[J].吉林农业,2019(21):37.
- [7]王平花.城乡规划与土地管理的关系探讨[J].住宅与房地产,2019(28):129.
- [8]陈春娅.土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].智能城市,2019,5(4):75-76.
- [9]王浩.土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].智库时代,2019(36):20-21.
- [10]王晨光.土地规划管理与城乡规划实施的关系分析[J].居舍,2019(18):20.
- [11]洪小玲,王艳.土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].住宅与房地产,2019(16):248.